

## **HFD 2018 ref. 57**

**Fastighetsmäklarlagen och dess krav på god fastighetsmäklarsed gäller även uppdrag att upprätta köpehandlingar (s.k. skrivuppdrag) som en registrerad fastighetsmäklare åtar sig utan samband med en förmedling.**

1, 8 och 29 §§ fastighetsmäklarlagen (2011:666)

Högsta förvaltningsdomstolen meddelade den 20 september 2018 följande dom (mål nr 1293-17).

### **Bakgrund**

Fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar bl.a. fastigheter och bostadsrätter omfattas av fastighetsmäklarlagen (2011:666). Med förmedling avses en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse. En fastighetsmäklare ska iaktta opartiskhet och god fastighetsmäklarsed och får inte förmedla ett objekt till eller från en närstående. Varje fastighetsmäklare ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen som också är tillsynsmyndighet.

Det förekommer att fastighetsmäklare åtar sig enstaka uppgifter som har betydelse för ett överlåtelseavtal, t.ex. att upprätta överlåtelsehandlingar eller värdera en fastighet. Sådana uppgifter ingår normalt som en del i ett förmedlingsuppdrag men mäklaren kan också utföra dem som rena skriv- eller rådgivningsuppdrag, utan samband med någon förmedling.

M.S., som är registrerad fastighetsmäklare, sade upp ett förmedlingsuppdrag avseende en bostadsrätt på grund av att en närstående visat intresse för objektet. Efter uppsägningen åtog sig M.S. att upprätta köpekontrakt och övriga köpehandlingar på uppdrag av säljaren, med den närstående som köpare.

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade att meddela M.S. en varning eftersom hon ansågs ha handlat i strid mot god fastighetsmäklarsed och mot kravet på opartiskhet. Fastighetsmäklarinspektionen gjorde bedömningen att det uppdrag som M.S. åtagit sig visserligen inte utgjorde en förmedling av ett objekt i fastighetsmäklarlagens mening utan i stället ett s.k. skrivuppdrag utan koppling till ett förmedlingsuppdrag. Enligt inspektionen ska emellertid en fastighetsmäklare iaktta god fastighetsmäklarsed inte bara då denne fullgör ett förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang när mäklaren uppträder i sin yrkesroll. I påföljden

ingick även en erinran eftersom köpekontraktet inte var utformat efter de verkliga förhållandena.

M.S. överklagade beslutet till förvaltningsrätten som avslog överklagandet. Enligt förvaltningsrätten kunde fastighetsmäklarlagens förbud mot förmedling till och från närstående tillämpas även på skrivuppdrag. M.S. hade därmed handlat i strid mot sina skyldigheter enligt lagen när hon utförde skrivuppdraget.

Även kammarrätten avslog hennes överklagande. Kammar-rätten ansåg att M.S. genom att åta sig skrivuppdraget hade agerat olämpligt och i strid mot god fastighetsmäklarsed.

### **Yrkanden m.m.**

M.S. yrkar att Högsta förvaltningsdomstolen med ändring av underinstansernas domar undanröjer Fastighetsmäklarinspektionens beslut att tilldela henne en varning. Hon anför bl.a. följande. Det saknas lagstöd för att meddela disciplinär påföljd vid skrivuppdrag, särskilt med hänsyn till att det uttryckliga förbudet mot närståendeförmedling endast gäller vid just förmedling.

*Fastighetsmäklarinspektionen* bestrider bifall till överklagandet.

### **Skälen för avgörandet**

#### *Frågan i målet*

Frågan i målet är om fastighetsmäklarlagen är tillämplig på ett uppdrag att upprätta köpehandlingar (skrivuppdrag) som en registrerad fastighetsmäklare åtar sig utan samband med en förmedling och, i så fall, om disciplinpåföljd kan meddelas mäklaren.

#### *Rättslig reglering*

Fastighetsmäklarlagen gäller enligt 1 § första stycket en fysisk persons yrkesmässiga förmedling av bl.a. fastigheter och bostadsrätter. Den som bedriver sådan verksamhet kallas fastighetsmäklare. Av andra stycket framgår att med förmedling avses en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

Enligt 8 § ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse.

I 12 § första stycket regleras ett förbud för fastighetsmäklare att förmedla ett objekt till eller från närstående.

Fastighetsmäklarinspektionen får enligt 29 § fastighetsmäklarlagen meddela en fastighetsmäklare en disciplinär påföljd, i form

av exempelvis en varning, om mäklaren handlar i strid mot sina skyldigheter enligt lagen.

#### *Högsta förvaltningsdomstolens bedömning*

M.S., som är registrerad fastighetsmäklare, bedriver sådan yrkesmässig förmedling av bl.a. fastigheter och bostadsrätter som avses i 1 § fastighetsmäklarlagen. Hon omfattas därför av fastighetsmäklarlagen i sin yrkesverksamhet som fastighetsmäklare. Yrkesverksamheten är inte begränsad till renodlade förmedlingsuppdrag utan kan också innefatta uppdrag att utföra uppgifter som har betydelse för ett överlåtelseavtal, t.ex. att upprätta överlåtelsehandlingar (skrivuppdrag) eller att värdera ett objekt, utan att mäklaren anlitas för själva förmedlingen.

En fastighetsmäklare ska ”i allt” iaktta god fastighetsmäklarsed. Med denna formulering avsåg lagstiftaren att framhålla mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörandet av de enskilda förmedlingsuppdragen utan även i andra sammanhang när mäklaren uppträder i sin yrkesroll (prop. 1994/95:14 s. 75 f., jfr även prop. 2010/11:15 s. 45). Fastighetsmäklaren ska följaktligen iaktta god fastighetsmäklarsed såväl vid marknadsföring av sina tjänster som vid utförandet av olika slags uppdrag inom yrkesverksamheten.

Av det anförda följer enligt Högsta förvaltningsdomstolens mening att en fastighetsmäklare ska iaktta kravet på god fastighetsmäklarsed när denne inom ramen för sin yrkesverksamhet utför t.ex. ett skrivuppdrag eller ett värderingsuppdrag även om uppdraget i fråga saknar samband med ett förmedlingsuppdrag.

I kravet på god fastighetsmäklarsed ligger bl.a. att mäklaren så långt möjligt ska inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakterna mellan köpare och säljare. Båda parter ska kunna lita på att mäklaren lämnar dem fullständiga och korrekta upplysningar och bistår dem båda med åtgärder i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver. Innebörden av begreppet god fastighetsmäklarsed är avsedd att ytterst formas av rättspraxis (prop. 1994/95:14 s. 40 f.).

M.S. var på grund av förbudet mot närståendeförmedling skyldig att, vilket hon också gjorde, säga upp uppdraget om förmedling av det aktuella objektet. Syftet med förbudet mot närståendeförmedling är att mäklarens ställning som opartisk mellanman inte ska rubbas. Samma argument som motiverar förbudet mot närståendeförmedling kan åberopas för att en mäklare inte heller bör åta sig andra uppdrag som någon närstående har intresse i.

Det har visserligen inte framkommit något som tyder på att M.S. skulle ha tagit ovidkommande hänsyn när hon utförde skrivuppdraget. Redan den omständigheten att hon typiskt sett skulle kunna befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga är

emellertid ägnad att rubba förtroendet för hennes opartiskhet. Det var därför olämpligt av henne att åta sig skrivuppdraget och hennes agerande får anses stå i strid mot god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarinspektionen hade därmed fog för sitt beslut att meddela M.S. en varning och överklagandet ska därför avslås.

### **Högsta förvaltningsdomstolens avgörande**

Högsta förvaltningsdomstolen avslår överklagandet.

I avgörandet deltog justitieråden *Knutsson*, *Saldén Enérus*, *Gäverth*, *Svahn Starrsjö* och *Rosén Andersson*. Föredragande var justitiesekreteraren *Ia Hamlin*

---

#### ***Förvaltningsrätten i Stockholm (2015-03-13, ordförande Rick):***

Av 1 § fastighetsmäklarlagen framgår bl.a. att lagens tillämpningsområde är fysiska personers yrkesmässiga förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Med förmedling avses en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

Det förekommer att fastighetsmäklare får i uppdrag att utföra enstaka uppgifter som har betydelse för ett överlåtelseavtal, t.ex. att värdera fastigheten eller upprätta överlåtelsehandlingar, utan att mäklaren anlitas för själva förmedlingen. Sådana rena rådgivningsuppdrag bör inte regleras av fastighetsmäklarlagens civilrättsliga bestämmelser. Lagen kan dock tillämpas analogiskt på avtal när en registrerad fastighetsmäklare bedriver sådan verksamhet som inte utgör förmedling. Även lagens näringsrättsliga krav kan ha betydelse för utförandet av sådana rådgivningsuppdrag (prop. 2010/11:15 s. 20).

Bestämmelsen om förbud att förmedla fastighet till närstående i 12 § fastighetsmäklarlagen är enligt förvaltningsrättens mening att betrakta som näringsrättslig snarare än civilrättslig. Av det följer att lagstiftaren berett utrymme för en analogisk tillämpning av regeln i fall som det förevarande, där en fastighetsmäklare utför ett skrivuppdrag åt en närstående. M.S. har anfört att disciplinära påföljder bör jämföras med straffrättsliga påföljder, och att utrymmet för analogier därför är mycket begränsat. Förvaltningsrätten gör bedömningen att disciplinära förfaranden visserligen i ett antal avseenden har likheter med straffrättsliga förfaranden, men att det i fall som det förevarande inte finns skäl att i strid med lagstiftarens intentioner tillämpa det straffrättsliga analogiförbudet utanför straffrättens område. Fastighetsmäklarinspektionen har således haft fog för att meddela M.S. en påföljd enligt

29 § fastighetsmäklarlagen, då hon handlat i strid med sina skyldigheter enligt lagen.

M.S. har anfört att påföljden ska undanröjas eftersom hon rådgjort med jurist vid Mäklarsamfundet innan hon åtog sig skrivuppdraget. Förvaltningsrätten bedömer att rättsfallet RÅ 2002 ref. 30, där en mäklare inhämtat råd från en jurist avseende bemötande av uppdragsgivare, inte medför att mäklare som följer givna råd generellt ska anses ha gjort sig skyldiga till endast ringa förseelse när de givna råden står i strid med kraven i fastighetsmäklarlagen. Inte heller har det framkommit något annat skäl till att förseelsen ska betraktas som ringa eller till att erinran ska anses vara en tillräckligt ingripande åtgärd. Överklagandet ska därför i denna del avslås.

Vad sedan gäller frågan om erinran på grund av utformningen av köpekontraktet konstaterar förvaltningsrätten att det i målet är ostridigt att köpekontraktet utformats på ett felaktigt sätt. Förvaltningsrätten finner inte skäl att göra en annan bedömning i påföljdsfrågan än den Fastighetsmäklarinspektionen gjort i det överklagade beslutet. Överklagandet ska således avslås även i den delen. – Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

*Kammarrätten i Stockholm (2017-02-01, Östman Johansson, Laestander och Sjölund):*

Enligt 29 § första stycket fastighetsmäklarlagen ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid mot sina skyldigheter enligt lagen. Enligt bestämmelsens andra stycke får Fastighetsmäklarinspektionen i stället meddela varning eller erinran om det kan anses tillräckligt. Om förseelsen är ringa får påföljd underlåtas.

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen framgår bl.a. följande: ”Det förekommer att en registrerad fastighetsmäklare utan samband med förmedling utför ett begränsat uppdrag, alltså någon sådan uppgift som normalt ingår som en del i ett förmedlingsuppdrag, t.ex. att hjälpa parterna med att upprätta överlåtelsehandlingar. I ett sådant fall ställs näringsrättsligt samma krav på mäklaren att uppfylla god fastighetsmäklarsed som om uppgiften hade utgjort en del av ett förmedlingsuppdrag. Lagens civilrättsliga bestämmelser kan vara analogiskt tillämpliga t.ex. vid förmedling av andra objekt än som avser denna paragraf. Detsamma gäller för sådana mer begränsade uppdrag som behandlas i föregående stycke” (prop. 2010/11:15 s. 45).

En fastighetsmäklare ska så långt möjligt inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakterna mellan köpare och säljare. Båda parterna ska kunna lita på att mäklaren lämnar dem fullständiga och korrekta upplysningar och bistår dem båda med åtgärder i den utsträckning som god mäklarsed kräver (prop. 1994/95:14 s. 40 ff.).

Varken säljare eller köpare ska behöva befara att en mäklare påverkas av ovidkommande hänsyn vid fullgörandet av ett förmedlingsuppdrag. Det aktuella skrivuppdraget avsåg att upprätta ett köpeavtal avseende en

förmedling som M.S. några dagar tidigare hade avträtt på grund av att köparen var närstående till henne. Kammarrätten anser att hennes relation till köparen innebär att hon typiskt sett skulle kunna befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga vid utförandet av skrivuppgdraget. Det får därmed anses olämpligt och i strid mot god fastighetsmäklarsed att M.S. utförde detta uppdrag.

M.S. har genom att åta sig skrivuppgdraget handlat i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Det finns därför skäl att påföra henne en påföljd enligt 29 § fastighetsmäklarlagen. Kammarrätten anser att överträdelsen inte kan anses som ringa. Det är i målet vidare ostridigt att köpekontraktet har utformats på ett felaktigt sätt genom att det angetts att säljaren ska betala förmedlingsprovision till mäklaren. Mot denna bakgrund finner kammarrätten inte skäl att göra en annan bedömning i påföljdsfrågan än den som förvaltningsrätten har gjort. Överklagandet ska därför avslås och M.S. meddelas en varning. – Kammarrätten avslår överklagandet.